

## **1. STANOVY** **„Bytové družstvo Akát" (dále jen družstvo.)**

Bytové družstvo Akát je českou právnickou osobou a spravuje se českým právem.

Bytové družstvo Akát je založeno na dobu neurčitou a vzniká dnem zápisu do obchodního rejstříku.

### **Čl. 1**

#### **Obchodní firma, sídlo družstva, identifikační číslo**

Obchodní firma: Bytové družstvo Akát

Sídlo družstva: Akátová 1174/1, 182 00 Praha 8.

IČO: 25709496.

Bytové družstvo Akát je vlastníkem domu a parcel č. 2621/29, ulice Akátová 1174/1 v katastrálním území Kobyličky, list vlastnictví 1835.

### **Čl. 2**

#### **Předmět činnosti družstva**

Pronájem a správa bytů a nebytových prostor v domě, včetně poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, společných a nebytových prostor.

### **Čl. 3**

#### **Vznik a zánik členství. Členství v bytovém družstvu**

Členem družstva (dále jen člen) může být pouze fyzická osoba, starší 18 let, která je způsobilá k právním jednáním a skýtá záruku řádného plnění členských povinností a která má trvalý pobyt na území České republiky.

Z titulu dědění se může stát členem družstva i nezletilá fyzická osoba, nebo též fyzická osoba, která není občanem České republiky

Členství v družstvu vzniká jen při splnění všech podmínek stanovených zákonem a stanovami, a to:

- při založení družstva dnem vzniku družstva,
- dnem rozhodnutí příslušného orgánu družstva o přijetí za člena nebo pozdějším dnem uvedeným v tomto rozhodnutí, nebo
- převodem nebo přechodem družstevního podílu.

#### **Vznik členství**

Zakládajícím členem družstva může být osoba, která má ke dni ustavující schůze družstva trvalé bydliště v domě, řádně platí nájemné a další poplatky spojené s užíváním bytu, má uzavřenou platnou nájemní smlouvu k příslušnému bytu na dobu neurčitou a podala přihlášku do družstva.

Podání přihlášky do družstva je pro zakládající členy spojeno se zaplacením základního členského vkladu 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých), který bude použit na vytvoření

zapisovaného základního kapitálu, a příspěvku na založení družstva 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) ke krytí poplatků a dalších prokazatelných finančních nákladů spojených se založením družstva a jeho činností.

### **Přijetí uchazeče o členství**

Přihláška uchazeče o členství i rozhodnutí představenstva o přijetí musí mít písemnou formu a vždy obsahují firmu družstva, jméno a bydliště nebo sídlo uchazeče o členství a vymezení jeho družstevního podílu. Přihláška dále musí obsahovat závazek uchazeče o členství dodržovat stanovy bytového družstva.

O přijetí uchazeče o členství v družstvu rozhoduje představenstvo. Členství v družstvu vzniká na dobu neurčitou.

Členství v družstvu vzniká dnem, kdy představenstvo rozhodlo o přijetí uchazeče o členství (dále jen nový člen) na základě jeho písemné přihlášky doplněné dokladem o zaplacení základního členského vkladu, dalšího členského vkladu, případně dalších poplatků spojených s členstvím. Představenstvo rozhodne o přijetí nového člena nejpozději do 30 dnů od obdržení přihlášky a dalších příslušných dokladů.

Rozhodnutí musí být doručeno doporučeným dopisem nebo osobně proti podpisu.

Představenstvo může přijetí přihlášky odmítnout, zejména pokud nový člen nespĺňuje podmínky členství v družstvu dané stanovami nebo zákonem.

Odmítavé rozhodnutí musí být odůvodněno a musí obsahovat poučení o právu odvolání. Proti odmítnutí přijetí přihlášky se může nový člen odvolat do 15 dnů ode dne jeho obdržení k členské schůzi družstva (dále jen členská schůze).

Členská schůze o odvolání rozhodne na své nejbližší schůzi.

Družstvo vrátí veškeré zaplacené poplatky spojené s podáním přihlášky do družstva novému členu, kterého za člena nepřijalo, do 30 dnů od vydání pravomocného rozhodnutí o odmítnutí členství.

### **Společné členství manželů**

Členství jednoho z manželů v družstvu nezakládá členství druhého manžela.

Společné členství manželů v bytovém družstvu vzniká, jestliže je členský podíl součástí společného jmění manželů.

Za společného členství mají oba manželé práva a povinnosti společná a nerozdílná. Manželé jako společní členové mají jeden hlas. Společné členství manželů nevznikne, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

Společné členství manželů zaniká úmrtím jednoho z manželů nebo převodem společného členství na jinou osobu.

Společné členství manželů zaniká vypořádáním společného členství manželů nebo marným uplynutím lhůty pro jeho vypořádání podle občanského zákoníku.

Zánik společného členství manželů musí být bez zbytečných odkladů oznámen družstvu. Oznámení musí být doloženo úředně ověřenými kopiemi dokladů, prokazujících zánik společného členství. Z titulu společného členství manželů může být členem družstva i osoba, která není občanem České republiky.

Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, mají oba manželé společné nájemní právo podle občanského zákona odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. V případě zániku členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.

#### **Čl. 4 Zánik členství**

Členství v družstvu zaniká:

1. dohodou,
2. vystoupením člena,
3. vyloučením člena,
4. převodem družstevního podílu,
5. přechodem družstevního podílu,
6. smrtí člena družstva,
7. prohlášením konkursu na majetek člena,
8. zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
9. doručením vyrozumění o neúspěšně opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu, nebo zánikem družstva bez právního nástupce.
10. zánikem družstva bez právního nástupce.

#### **Dohoda**

Dohodne-li se družstvo a člen na skončení členství, končí členství sjednaným dnem.

Dohoda o zániku členství může být obsažena i v dohodě o převodu družstevního bytu, nebo družstevního nebytového prostoru do vlastnictví člena družstva, nemají-li být vlastníci jednotek nadále členy družstva. -

Dohoda o zániku členství a oznámení o vystoupení člena z družstva musí mít písemnou formu.

#### **Vystoupení**

Člen může z družstva vystoupit. Členství zaniká uplynutím výpovědní doby dvou měsíců; běh této lhůty začíná prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení člena o vystoupení družstvu.

Oznámení o vystoupení může člen odvolat jen písemně a se souhlasem družstva.

1. Vystupuje-li člen z družstva proto, že nesouhlasí se změnou stanov,
  - a) není změna stanov pro vystupujícího člena účinná a vztah mezi členem a družstvem se řídí dosavadními stanovami,

- b) uvede důvod vystoupení v oznámení o vystoupení, jinak se nejedná o vystoupení z důvodu nesouhlasu se změnou stanov,
- c) doručí oznámení o vystoupení družstvu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo usnesení členské schůze o změně stanov přijato, jinak se k právu člena vystoupit z družstva z důvodu nesouhlasu se změnou stanov nepřihlíží, a
- d) členství vystupujícího člena zaniká uplynutím kalendářního měsíce, v němž bylo oznámení o vystoupení doručeno družstvu.

Postupem podle odstavce 1 může vystoupit z družstva každý člen, který na členské schůzi nehlasoval pro změnu stanov; tajné hlasování se zakazuje.

### **Vyloučení člena z družstva**

Člena bytového družstva nebo společné členy bytového družstva, s jejichž členstvím je spojen nájem družstevního bytu nebo společný nájem družstevního bytu, lze vyloučit z družstva, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti, přestal splňovat podmínky pro členství nebo z jiných důležitých důvodů uvedených ve stanovách.

Rozhodnutí o vyloučení společných členů se samostatně doručuje každému z manželů. Každý ze společných členů má právo proti rozhodnutí vznést námitky i bez ohledu na vůli druhého z manželů.

Člen může být z družstva vyloučen jestliže:

- užívá družstevní majetek tak, že družstvu vzniká nebo vznikla větší škoda,
- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
- byl-li nájemce pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- závažným způsobem, opětovně a přes výstrahu porušuje členské povinnosti určené zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánů družstva,
- dluží stanovené úhrady za užívání bytu nebo služby nebo další stanovené finanční závazky vůči družstvu za tři kalendářní měsíce,

Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, a nájem družstevního bytu. Zánikem členství zaniká právo bytového družstva na splnění vkladové povinnosti; právo na úroky z prodlení tím není dotčeno. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.

Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí.

O vyloučení člena z družstva rozhoduje představenstvo.

Rozhodnutí o vyloučení předchází písemná výstraha. O udělení výstrahy rozhoduje představenstvo.

Ve výstraze se uvede důvod jejího udělení a člen se upozorní na možnost vyloučení a vyzve se, aby s porušováním členských povinností přestal a následky porušení členských povinností odstranil; k tomu se členovi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů.

O vyloučení nelze rozhodnout později než ve lhůtě 6 měsíců ode dne, kdy se družstvo dozvědělo o důvodu vyloučení, nejpozději však ve lhůtě 1 roku ode dne, kdy důvod vyloučení nastal.

Rozhodnutí o vyloučení musí mít písemnou formu. Rozhodnutí obsahuje i poučení o právu vylučovaného člena.

Proti rozhodnutí o vyloučení může člen podat odůvodněné námitky k členské schůzi ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení oznámení o vyloučení.

Členství vylučované osoby zaniká marným uplynutím lhůty pro podání námitek nebo dnem, kdy bylo vylučované osobě doručeno rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek.

Proti rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek může vylučovaná osoba podat ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení rozhodnutí návrh soudu na prohlášení rozhodnutí o vyloučení za neplatné.

Do doby uplynutí lhůty pro podání návrhu u soudu nebo do doby pravomocného skončení soudního řízení družstvo nemůže vůči členovi uplatnit žádná práva plynoucí ze zániku jeho členství.

Rozhodnutí představenstva o vyloučení člena a rozhodnutí členské schůze o zamítnutí námitek a potvrzení rozhodnutí o vyloučení se vylučovanému členovi doručí doporučeným dopisem do vlastních rukou na adresu člena uvedenou v seznamu členů.

Družstvo může rozhodnutí o vyloučení zrušit; o zrušení rozhodnutí o vyloučení rozhoduje představenstvo družstva.

Se zrušením vyloučení musí vyloučená osoba písemně souhlasit. Neudělí-li vyloučená osoba souhlas do 1 měsíce ode dne, kdy jí bylo rozhodnutí o zrušení vyloučení doručeno, k rozhodnutí o zrušení vyloučení se nepřihlíží; to neplatí, pokud tato osoba o zrušení rozhodnutí o vyloučení již dříve písemně požádala.

Zrušit rozhodnutí o vyloučení lze i v případech, při kterých probíhá řízení o prohlášení neplatnosti vyloučení člena z družstva.

Bylo-li rozhodnutí o vyloučení zrušeno nebo rozhodla-li členská schůze nebo soud, že námitky člena proti rozhodnutí o vyloučení jsou důvodné, platí, že členství v družstvu nezaniklo.

## **Čl. 5 Družstevní podíl.**

Družstevní podíl představuje práva a povinnosti člena plynoucí z členství v družstvu.

Každý člen může mít pouze jeden družstevní podíl.

Jsou-li spoluvlastníky podílu v družstvu manželé, může podíl vůči družstvu spravovat kterýkoliv z nich.

### **Převod družstevního podílu**

Převod družstevního podílu je možný jen na osobu, která se podle ustanovení Zákona o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb. nebo stanov může stát členem družstva.

Člen družstva může převést svůj podíl v souladu s těmito stanovami, zejména s podmínkami členství výlučně na fyzickou osobu.

Převod podílu člena družstva na jiného člena družstva stanovy vylučují.

Převodce družstevního podílu ručí za dluhy, které jsou s družstevním podílem spojeny.

Mezi převodcem a nabyvatelem musí být uzavřena písemná dohoda o převodu podílu.

Dohoda musí obsahovat prohlášení nabyvatele, že se seznámil se stanovami družstva a že přijímá veškerá práva a povinnosti vyplývající z členství.

Právní účinky převodu družstevního podílu nastávají vůči družstvu dnem doručení účinné smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu, ledaže smlouva určí účinky později. Tytéž účinky jako doručení smlouvy má doručení prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy.

Převoditelnost družstevního podílu člena bytového družstva nelze omezit ani vyloučit, pokud má být nabyvatelem osoba, která splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena bytového družstva.

Převodem družstevního podílu, s nímž byl spojen nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, dochází k převodu nájmu družstevního bytu anebo převodu práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu včetně všech práv a povinností s tím spojených, a to včetně všech dluhů převodce vůči bytovému družstvu a dluhů bytového družstva vůči převodci, které souvisejí s užíváním družstevního bytu převodcem, anebo s právem na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami.

### **Přechod družstevního podílu**

Na dědice družstevního podílu přechází nájem družstevního bytu nebo právo na uzavření smlouvy o nájmu, včetně práv a povinností s tím spojených.

Družstevní podíl, který byl ve společném jmění manželů, přechází na pozůstalého manžela; k tomu se přihlízí při vypořádání dědictví.

Družstevní podíl přechází na právního nástupce člena za podmínek stanovených zákonem ZOK 90/2012 Sb. nebo stanovami. Přechod družstevního podílu nelze vyloučit v bytovém družstvu v případě, že členovi svědčí právo nájmu nebo právo na uzavření nájemní smlouvy.

Úmrtím člena přechází jeho podíl v družstvu na dědice, kterému připadl základní členský vklad, resp. družstevní podíl a který požádal družstvo o členství.

Dědic družstevního podílu, který nechce být členem družstva, je oprávněn svou účast v družstvu vypovědět, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však 1 měsíc ode dne, kdy se stal dědicem, jinak se k vypovědi nepřihlíží.

Výpovědní doba činí 3 měsíce a po dobu jejího běhu není dědic podílu oprávněn se podílet na činnosti družstva.

Dědic, který se nestal členem, má nárok na vypořádací podíl člena, jehož členství zaniklo.

Členství v družstvu přechází i dnem vzniku nájmu družstevního bytu v domě na základě schválené dohody o výměně družstevního bytu.

## **Čl. 6**

### **Práva a povinnosti členů družstva**

Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, upravují stanovy družstva.

Člen má v souladu se zákonem a stanovami právo zejména:

- účastnit se osobně, prostřednictvím svého zákonného zástupce nebo zmocněnce jednání a rozhodování členské schůze,
- volit a být volen do orgánů družstva. Do představenstva nebo kontrolní komise mohou být voleny jen osoby splňující podmínky čl. 3 stanov, pokud se u nich nejedná o neslučitelnost funkcí,

- po splnění všech podmínek stanovených zákonem nebo těmito stanovami má právo na uzavření nájemní smlouvy k příslušnému bytu, resp. nebytovému prostoru a tyto nerušeně užívat,
- účastnit se veškeré družstevní činnosti a požívat výhod, které družstvo poskytuje,
- vyžádat si zápis z členské schůze včetně příloh,
- nahlížet do veškeré evidence vedené družstvem,
- zúčastnit se schůze představenstva a kontrolní komise, jestliže s účastí tyto orgány družstva vysloví souhlas,
- předkládat družstvu návrhy, obracet se s podněty a připomínkami týkajícími se činnosti družstva na příslušné orgány družstva a být informován o jejich vyřízení ve lhůtě do 30 dnů, příp. být včas přizván příslušným orgánem družstva k projednání své záležitosti,
- podat u soudu návrh na vyslovení neplatnosti rozhodnutí členské schůze,
- na zajištění služeb v souvislosti se správou, provozem a údržbou domu,
- na roční vyúčtování záloh na nájemné a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) a na vypořádání přeplatku z tohoto vyúčtování podle jiných právních předpisů, těchto stanov a zásad schválených členskou schůzí,
- na vypořádací podíl podle stanov v případě zániku členství.

Člen družstva je povinen zejména:

- zdržet se všeho, čím by on sám nebo další osoby spolubydlíci omezovaly práva ostatních členů i nečlenů družstva,
- dodržovat stanovy a plnit rozhodnutí orgánů družstva,
- platit včas a v plné výši veškeré platby k družstvu, zvláště pak základní členský vklad a další členské vklady v rozsahu a způsobu stanoveném stanovami, stanovené příslušné pravidelné měsíční splátky z kupní ceny domu apod.,
- platit veškeré úhrady spojené s užíváním bytu, společných prostor, společných zařízení a vybavení, stanovené zálohy (dále jen zálohy), nedoplatky apod.,
- chránit družstevní majetek, dodržovat předpisy o požární ochraně apod., řádně užívat a udržovat byt, společné příp. nebytové prostory, společné zařízení a vybavení,
- zdržet se všeho, čím by on sám nebo další osoby spolubydlíci omezovaly práva ostatních členů i nečlenů družstva,
- šetřit náklady na spotřebu el. energie, vody a tepla ve společných prostorech domu a při užívání zařízení a vybavení domu,
- umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím písemném oznámení přístup do bytu za účelem zjištění technického stavu bytu, způsobu užívání bytu a dalších rozhodných skutečností potřebných k zajištění provozu a správy domu,
- neprodleně oznamovat představenstvu všechny změny týkající se člena a dalších osob spolubydlících podstatné pro evidenci družstva, rozúčtování záloh apod.,
- uhradit stanovenou finanční částku na úhradu ztráty družstva, případně další příspěvky, jejichž výši stanoví členská schůze,
- oznámit představenstvu chování psa. Zvířata člověku nebezpečná nebo obtěžující okolí hlukem či zápachem anebo větší množství zvířat, je dovoleno chovat v domě po předchozím písemném souhlasu představenstva,

- provádět na svůj náklad veškeré drobné opravy a údržbu v bytě nebo pronajatém nebytovém prostoru,
- vyžádat si předchozí souhlas představenstva k podnikání v bytě i v domě, při kterém může dojít k dotčení práv ostatních obyvatel domu (např. pohyb cizích osob po domě) apod.,
- oznámit představenstvu delší nepřítomnost (od jednoho měsíce) v bytě, případně kontakt na pověřenou osobu, která zajistí v případě nutnosti (havárie apod.) přístup do bytu.

### **Drobné opravy**

1. Podle věcného vymezení se za drobné považují zejména tyto opravy, údržba a výměny:

- a) jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) Za drobné se dále považují opravy, údržba a výměny vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísicích baterií, sprch, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů,
- g) u zařízení pro vytápění se za drobné opravy nepovažují opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za drobné se zejména nepovažují opravy:

- rozvody vody, plynu a tepla po bytové uzávěry,
- rozvodů el. energie po bytový elektroměr,
- kanalizace po bytové přípojky ve stoupačkách,
- vnějšího obvodového pláště domu a střechy,
- výměny oken a okenních rámu.

### **Náklady spojené s běžnou údržbou bytu**

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Tyto náklady hradí nájemce. Jsou jimi zejména malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

### **Čl. 7**

Družstvo na základě svých práv daných zákonem a těmito stanovami vyžaduje od členů zejména:

- dodržování stanov a plnění rozhodnutí orgánů družstva,
- včas a v plné výši platit veškeré platby v rozsahu a způsobu stanoveném stanovami, příslušné stanovené pravidelné měsíční splátky apod.,



- platit veškeré úhrady spojené s užíváním bytu, společných prostor, společných zařízení a vybavení, stanovené zálohy (dále jen zálohy), nedoplatky a jiné platby schválené členskou schůzí,
- chránit družstevní majetek, dodržovat předpisy o požární ochraně apod., řádně užívat a udržovat byt, společné příp. nebytové prostory, společné zařízení a vybavení,
- zdržet se všeho, čím by oni sami nebo další osoby spolubydlíci omezovaly práva ostatních členů i nečlenů družstva,
- šetřit náklady na spotřebu el. energie, vody a tepla ve společných prostorech domu a při užívání zařízení a vybavení domu,
- umožnit pověřeným zástupcům družstva po předchozím písemném oznámení zjištění technického stavu bytu, způsob užívání bytu a dalších rozhodných skutečností potřebných k zajištění provozu a správy domu, -
- neprodleně oznamovat představenstvu všechny změny týkající se člena a dalších osob spolubydlících podstatné pro evidenci družstva, rozúčtování záloh apod.,
- oznámit chování psa, zvířete člověku nebezpečného apod.,
- vyžádat si předchozí souhlas představenstva k podnikání v bytě i v domě, při kterém může dojít k dotčení práv ostatních obyvatel domu (např. nadměrný pohyb cizích osob po domě) apod.

Družstvo má dále právo:

- vymáhat placení příslušných plateb spojených s členstvím v družstvu, nebo spojených s užíváním bytu, společných příp. nebytových prostor, společných zařízení a vybavení domu atd.,
- požadovat a vymáhat placení poplatků a úroků z prodlení, které činí za každý den prodlení 2,5 promile z dlužné částky, nejméně však 25 Kč,- za každý i započatý měsíc.

Družstvo v rámci svých povinností k členům družstva zajišťuje služby v tomto rozsahu:

- dodávku studené a teplé vody, tepla, plynu a elektrické energie,
- odvod splaškových vod a odvoz pevného domovního odpadu,
- provoz výtahu,
- úklid společných prostor domu a přilehlého chodníku,
- administrativní úkony spojené se správou domu, zejména účetnictví, včasnou úhradu poplatků, daní, pojištění apod.,
- výkony spojené s rekonstrukcí a stavebními úpravami domu nebo jeho částí (kromě vlastních bytů),
- úkony spojené s vedením technické dokumentace domu a jeho částí včetně všech bytů, společných a nebytových prostor,
- zabezpečuje revize technických zařízení domu stanovené příslušnými platnými, obecně závaznými právními předpisy,
- opravy měřičů spotřebovaného tepla a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
- osvětlení společných prostor v domě.

## **Čl. 8**

### **Nájem družstevního bytu a družstevního nebytového prostoru**

Nájem družstevního bytu (družstevního nebytového prostoru) vzniká smlouvou, kterou družstvo (pronajímatel) přenechává svému členu (nájemci) do užívání družstevní byt (družstevní nebytový prostor).

Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu (nebytového prostoru), jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (nebytového prostoru) nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do 20 (dvacátého) dne příslušného platebního období.

Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel.

Družstvo pronajímá byty členům i nečlenům družstva v technickém a fyzickém stavu v jakém se byty ke dni vzniku družstva nacházejí a vybavené stávajícím základním příslušenstvím a stávajícími zařízovacími předměty. Zařízovací předměty se stávají trvalým majetkem každého člena družstva - nájemce příslušného bytu.

Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.

Nájemce družstevního bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je družstvo oprávněno požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Nájemce družstevního bytu je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu.

Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

### **Členové nájemcovy domácnosti**

Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

Družstvo má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas družstva s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.

Družstvo má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce představenstvu bez zbytečného odkladu.

### **Podnájem**

Nájemce může dát třetí osobě do podnájem část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu představenstva.

V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájem byt nebo jeho část pouze se souhlasem představenstva.

Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu.

Dohoda o podnájmu musí obsahovat prohlášení podnájemníka (podnájemníků), že četl platné stanovy družstva, že je mu srozumitelný jejich obsah a že se zavazuje stanovy dodržovat.

Představenstvo má právo uplatnit v písemné dohodě o podnájmu ustanovení hájící zájmy družstva. Podnájemník je povinen se řídit příslušnými ustanoveními těchto stanov.

Představenstvo souhlas neudělí zejména, pokud se podnájemník nezaváže plnit ustanovení dohody o podnájmu, nebo v případě, že pronajímající člen neplní řádně své povinnosti k družstvu.

Nevyjádří-li se představenstvo k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud představenstvo vyslovilo zákaz podnájmu.

Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s předchozími ustanoveními hrubě tím poruší svou povinnost.

Představenstvo schvaluje podnájem na dobu nejvýše 1. roku. Prodloužení podnájmu je možné opět o jeden rok.

Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, sdělí to nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností; jimi jsou zejména den skončení nájmu a popřípadě i délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

### **Vznik nájmu člena**

Nájem bytu člena vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kterou družstvo přenechává byt svému členu do užívání. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu. Není-li dohodnuta doba nájmu, jedná se vždy o nájem na dobu neurčitou.

Členovi vzniká právo na uzavření nájemní smlouvy:

- přijetím za člena,
- převodem členských práv a povinností,
- přechodem členských práv a povinností,
- na základě schválené a uskutečněné výměny bytu spojené s převodem členských práv a povinností,
- dědictvím členského podílu.

Člen jakož i nečlen mohou užívat byt pouze pro svoji potřebu a potřebu osob spolubydlících.

### **Vznik nájmu nečlena.**

Nájem bytu nečlena vzniká uzavřením nájemní smlouvy, kterou mu družstvo přenechává byt do užívání. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.

### **Skončení nájmu**

Nájem bytu, jehož nájemcem je člen družstva, zaniká:

- zánikem členství v družstvu,
- výpovědí danou nájemcem.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

K tomuto datu je nájemce, jehož nájem zanikl, povinen předat družstvu vyklizený byt ve fyzickém stavu, v jakém se byt nacházel při vzniku nájmu, včetně základního příslušenství a příslušných zařizovacích předmětů, které jsou majetkem družstva.

Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednána na tutéž dobu, na jakou byl ujednána dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.

Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.

### **Nájem nebytových prostor**

Nájem nebytových prostor se řídí stanovami a ustanovením občanského zákoníku upravující nájem bytu a nebytového prostoru. Nájemce nebytových prostor vybere představenstvo na základě výběrového řízení.

#### **Čl. 9**

#### **Seznam členů**

Družstvo (představenstvo) vede seznam všech svých členů (dále jen seznam) a udržuje ji v souladu se skutečným stavem. Současně vede i seznam nájemců bytů a nebytových prostor nečlenů.

Do seznamu se zapisuje jméno, příjmení a rodné číslo člena družstva, bydliště, případně také jiná, členem určená adresa pro doručování, datum a způsob vzniku členství, datum a důvod zániku členství. Dále se zapisuje výše základního členského vkladu, výše dalších vkladů (majetkové účasti), způsob úhrady, datum zaplacení a výše, v níž byly splaceny.

Do seznamu se rovněž zapisují potřebné údaje spojené s vyplacením vypořádacího podílu. Družstvo dále vede evidenční listy k jednotlivým bytům a nebytovým prostorům, do kterých se zapisují údaje o tom, který byt příp. nebytový prostor je členem či nečlenem užíván, jméno, příjmení, rodné číslo nájemce a spolubydlících příp. spolunájemců či spoluúživatelů, jejich vzájemný vztah a další rozhodné skutečnosti potřebné pro činnost družstva.

Člen oznámí a doloží družstvu každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, co tato skutečnost nastala. Družstvo provede zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána.

Člen má právo do seznamu členů nahlížet a žádat bezplatné vydání potvrzení o svém členství a obsahu svého zápisu v seznamu členů. Stanovy mohou určit, že člen, který požaduje vydání tohoto potvrzení častěji než jedenkrát za rok, uhradí družstvu odůvodněné náklady s tím spojené.

Údaje zapsané v seznamu členů může družstvo používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům družstva. Za jiným účelem mohou být tyto údaje použity jen se souhlasem členů, kterých se týkají.

Člen má rovněž právo si vyžádat evidované údaje o dalším členu či nečlenu družstva, zejména o plnění platebních povinností těchto osob v domě bydlících, jestliže osvědčí právní zájem na

tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká. Podpis člena musí být úředně ověřen.

Představenstvo umožní každému nahlédnout do příslušné části seznamu, jestliže osvědčí právní zájem na tomto nahlédnutí nebo doloží písemný souhlas člena, kterého se zápis týká; podpis člena musí být úředně ověřen.

Družstvo vydá každému členovi na jeho písemnou žádost a za úhradu nákladů opis seznamu všech členů nebo požadované části seznamu, a to bez zbytečného odkladu od doručení žádosti.

Přestane-li být člen družstva jeho členem, družstvo to v seznamu vyznačí bez zbytečného odkladu. Do této části seznamu představenstvo umožní nahlédnout pouze bývalému členovi, jehož se zápis týká a jeho právnímu nástupci. Jiné osobě poskytne družstvo údaje zapsané v seznamu pouze za podmínek stanovených zákonem.

## **Čl. 10 Orgány družstva**

Orgány družstva jsou:

- členská schůze,
- představenstvo,
- kontrolní komise.

O průběhu jednání každého orgánu družstva pořídí ten, kdo jednání orgánu družstva svolal, zápis, který obsahuje alespoň údaj o datu, místě a, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů.

O každé členské schůzi, schůzi představenstva nebo kontrolní komise se pořizuje zápis, který musí obsahovat:

- datum a místo konání schůze,
- program jednání orgánu
- přijatá usnesení,
- výsledky hlasování,
- nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Přílohu zápisu tvoří seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem.

Každý člen má právo na vydání kopie zápisu; určí-li tak stanovy, uhradí družstvu účelně vynaložené náklady spojené s jejím pořizováním. Zápis podepíše ten, kdo členskou schůzi svolal, a pokud jej sepsala jiná osoba, pak jej podepíše i ona.

Příslušný orgán družstva může rozhodnout o způsobu hlasování.

Toto je však povinen učinit nejpozději před hlasováním o příslušném usnesení.

## **Čl. 11 Členská schůze**

Členská schůze je nejvyšším orgánem družstva.

### **Svolání členské schůze**

Představenstvo svolává členskou schůzi ve lhůtách určených stanovami, nejméně však jednou za každé účetní období.

Členská schůze, na které se má projednat řádná účetní závěrka, se musí konat nejpozději do 6 měsíců po skončení účetního období, za které je řádná účetní závěrka sestavena.

Má-li dojít ke změně stanov nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov, obsahuje pozvánka v příloze též návrh těchto změn nebo návrh usnesení.

Představenstvo svolá členskou schůzi vždy, je-li to v důležitém zájmu družstva.

Představenstvo svolá členskou schůzi bez zbytečného odkladu také poté, co zjistí, že:

- ztráta družstva dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení ze zdrojů družstva by neuhrazená ztráta dosáhla výše základního kapitálu nebo to lze s ohledem na všechny okolnosti předpokládat, nebo
- družstvo se dostalo do úpadku nebo do hrozícího úpadku podle jiného právního předpisu,

a navrhne členské schůzi přijetí potřebných opatření k nápravě.

Představenstvo svolá členskou schůzi, jestliže jej o to požádala kontrolní komise nebo alespoň jedna pětina všech členů družstva.

Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání členské schůze uveřejní pozvánku na členskou schůzi na internetových stránkách družstva, dále na informační desce družstva a současně ji doručí členům na adresu uvedenou v seznamu členů. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na informační desce uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze.

Právo zúčastnit se členské schůze mají členové družstva, likvidátor a osoby, o nichž tak stanoví jiný právní předpis.

Člen se zúčastňuje členské schůze osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na členské schůzi musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více členských schůzích.

Nikdo nesmí být na jednání členské schůze zmocněncem více než jedné třetiny všech členů družstva, jinak platí, že nemá pro jednání na členské schůzi udělenou žádnou plnou moc.

Jestliže si členská schůze vyhradí rozhodování o určité záležitosti do své působnosti, nemůže být o této záležitosti rozhodováno na téže členské schůzi, na které si členská schůze rozhodování o určité záležitosti vyhradila, ledaže jsou na členské schůzi přítomni všichni členové družstva a všichni souhlasí s tím, že se bude tato věc projednávat na této členské schůzi.

Není-li členská schůze usnášeníschopná ani po uplynutí 30 minut od jejího začátku, svolá představenstvo náhradní členskou schůzi tak, aby se konala do tří týdnů ode dne, kdy se měla konat členská schůze původně svolaná.

Náhradní členská schůze musí mít nezměněný pořad jednání a je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných členů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu řádné členské schůze, lze na náhradní členské schůzi rozhodnout jen tehdy, jsou-li přítomni a projeví-li s tím souhlas všichni členové družstva.

Každý člen má při hlasování na členské schůzi 1 hlas.

Jestliže má být přijato usnesení členské schůze o některé z níže uvedených záležitostí (odrážky a) až e)) je členská schůze schopna se usnášet, pokud jsou přítomni alespoň dvě třetiny všech členů, a usnesení musí být přijato alespoň dvěma třetinami přítomných členů:

- a) schválení poskytnutí finanční asistence,

- b) uhrazovací povinnosti,
- c) zrušení družstva s likvidací,
- d) přeměně družstva,
- e) vydání dluhopisů.

Do působnosti členské schůze patří zejména:

- měnit stanovy, nedochází-li k jejich změně na základě jiné právní skutečnosti,
- volit a odvolávat členy představenstva a kontrolní komise,
- schvalovat roční účetní závěrku, příp. roční rozpočet družstva,
- rozhodovat o rozdělení a užití zisku, popřípadě způsobu úhrady ztráty, pokud tyto stanovy neurčují jinak,
- rozhodovat o zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu,
- rozhodovat o zřízení fondů, jejich výši a způsobu úhrady vkladů členů,
- rozhodovat o splynutí, sloučení, přeměně, rozdělení a o jiném zrušení družstva,
- rozhodovat o uhrazovací povinnosti,
- rozhodovat o použití rezervního fondu,
- schvalovat smlouvu o dalším členském vkladu a její změnu a zrušení,
- rozhodovat o zrušení družstva s likvidací,
- volit a odvolávat likvidátora a rozhodovat o jeho odměně,
- schvalovat zprávu likvidátora o naložení s likvidačním zůstatkem,
- rozhodovat o dalších otázkách, které zákon nebo stanovy svěřují do její působnosti,
- rozhodovat o námitkách člena proti rozhodnutí o jeho vyloučení,
- určovat výši odměny členů představenstva, kontrolní komise a členů jiných orgánů družstva zřízených stanovami, pokud je oprávněna podle stanov tyto orgány nebo jejich členy volit a odvolávat,
- schvalovat smlouvu o výkonu funkce,
- schvalovat poskytnutí finanční asistence.
- rozhodovat o významných majetkových dispozicích,
- rozhodovat o převodu bytů do osobního vlastnictví.

Členská schůze rozhoduje o odvolání proti rozhodnutí představenstva o dalších záležitostech týkajících se družstva a jeho činnosti.

Usnesení členské schůze se osvědčuje veřejnou listinou, jedná-li se o:

- a) změnu stanov,
- b) zrušení družstva s likvidací,
- c) přeměnu družstva,

### **Neplatnost usnesení členské schůze**

**(1)** Každý člen družstva, člen představenstva nebo kontrolní komise nebo likvidátor se mohou dovolávat neplatnosti usnesení členské schůze podle ustanovení občanského zákoníku o neplatnosti usnesení členské schůze spolku pro rozpor s právními předpisy nebo stanovami.

- (2) Nebylo-li právo podle odstavce 1 uplatněno v zákonné lhůtě, případně nebylo-li návrhu na vyslovení neplatnosti vyhověno, nelze platnost usnesení členské schůze již přezkoumávat, ledaže jiný právní předpis stanoví jinak.
- (3) Neplatnosti rozhodnutí jiných orgánů družstva se mohou osoby podle odstavce 1 dovolávat pouze tehdy, byla-li tato rozhodnutí činěna v působnosti členské schůze; odstavce 1 a 2 se použijí přiměřeně.

Návrh soudu může člen podat, požádal-li o zaprotokolování námitky na členské schůzi, Důvodem neplatnosti usnesení členské schůze je i jeho rozpor s dobrými mravy.

## **Čl. 12** **Představenstvo**

Představenstvo je statutárním orgánem družstva.

Představenstvo má pět (5) členů. Představenstvo tvoří předseda, místopředseda a tři členové.

Představenstvo volí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

Předseda představenstva je zároveň předsedou družstva.

Předseda družstva svolává, organizuje a řídí jednání představenstva. Dále organizuje a řídí i běžnou činnost družstva.

Představenstvo řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny jinému orgánu.

Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá členské schůzi ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

Představenstvo je oprávněno zastupovat družstvo ve věci uzavírání veškerých nájemních smluv k bytům i nebytovým prostorům a s oprávněnými nájemci uzavírat příslušné smlouvy.

Představenstvo plní usnesení členské schůze, není-li v rozporu s právními předpisy, a odpovídá jí za svou činnost. Za představenstvo jedná navenek předseda nebo místopředseda, příp. předsedou pověřený další člen představenstva.

Je-li pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu předsedy a místopředsedy družstva nebo předsedy, resp. místopředsedy a dalšího člena představenstva.

Představenstvo se schází podle potřeby, zpravidla však jedenkrát za měsíc. Musí se sejít do 10 dnů od doručení podnětu kontrolní komise, jestliže na její výzvu nedošlo k nápravě nedostatků.

O každém jednání představenstva musí představenstvo předem informovat kontrolní komisi.

Představenstvo zve na svoje schůze předsedu kontrolní komise.

O účasti dalších osob na schůzi představenstva rozhoduje představenstvo na základě návrhu kteréhokoliv člena představenstva.

Místopředseda zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.

Zastupováním mohou být pověřeni i další členové představenstva v určitém pořadí stanoveném představenstvem.

Představenstvo, jehož počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze. Náhradního člena představenstva může navrhnout kterýkoliv člen družstva. Navrhovaný člen musí s návrhem souhlasit.



Členům představenstva náleží pravidelná měsíční úplata za výkon funkce na základě smlouvy o výkonu funkce uzavřené mezi příslušným členem představenstva a družstvem.

Smlouva o výkonu funkce člena představenstva podléhá schválení členskou schůzí. O výši úplaty rozhoduje členská schůze svým usnesením.

V případě smrti člena představenstva, odstoupení z funkce, odvolání anebo jiného ukončení jeho funkce zvolí nejbližší členská schůze nového člena představenstva.

Každý člen představenstva má právo na vydání kopie zápisu.

V případě výjimečné situace (epidemie, zákaz shromažďování apod.) se může schůze představenstva konat on-line (za pomoci prostředků vzdálené komunikace). Hlasování i rozhodnutí představenstva jsou i v tomto případě platná.

### **Čl. 13**

#### **Kontrolní komise**

Kontrolní komise má tři členy. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu a místopředsedu. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.

Předseda kontrolní komise svolává, organizuje a řídí jednání kontrolní komise.

Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

O průběhu jednání kontrolní komise a o jejích rozhodnutích se pořizuje zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem; přílohou zápisu je seznam přítomných osob.

V zápisu se jmenovitě uvedou členové kontrolní komise, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

Každý člen kontrolní komise má právo na vydání kopie zápisu.

#### **Působnost kontrolní komise**

Kontrolní komise kontroluje veškerou činnost družstva, projednává stížnosti členů a může požadovat jakékoliv informace a doklady o hospodaření družstva.

Při výkonu své působnosti je kontrolní komise nezávislá na ostatních orgánech družstva.

Kontrolní komise dává písemné stanovisko ke každé účetní závěrce, k návrhu na rozdělení zisku nebo úhradě ztráty družstva a k návrhu na rozhodnutí o uhrazovací povinnosti členů.

Kontrolní komise je oprávněná vyžádat si u představenstva jakékoliv informace o hospodaření družstva. Představenstvo je povinno bez zbytečného odkladu oznámit kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva a jeho členů.

Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorní představenstvo a dohlíží na zjednání nápravy.

Představenstvo, jiné orgány družstva a prokurista oznámí bez zbytečného odkladu kontrolní komisi všechny skutečnosti, které mohou mít závažné důsledky v hospodaření nebo postavení družstva nebo jeho členů.

Kontrolní komise, jejíž počet členů neklesl pod polovinu, může jmenovat náhradní členy do příští členské schůze. Náhradního člena kontrolní komise může navrhnout kterýkoliv člen družstva. Navrhovaný člen musí s návrhem souhlasit.

Člen kontrolní komise nesmí být současně členem představenstva družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

### **Společná ustanovení o členství v orgánech družstva**

Pro platnost usnesení členské schůze, představenstva a kontrolní komise se vyžaduje jejich řádné svolání, přítomnost nadpoloviční většiny členů a souhlas většiny hlasů přítomných členů.

To neplatí, jestliže členská schůze rozhoduje o zvýšení základního kapitálu družstva, nebo jestliže se koná náhradní členská schůze. Dojde-li při hlasování na schůzi představenstva nebo kontrolní komise k rovnosti hlasů, rozhoduje hlas předsedy, není-li přítomen, hlas místopředsedy.

Do představenstva a kontrolní komise mohou být voleni pouze členové družstva.

Funkční období členů orgánů družstva je 5 (pět) let.

Členové orgánů družstva mohou být do svých funkcí voleni opětovně.

Člen družstva, který je do své funkce zvolen, může z funkce odstoupit, je však povinen oznámit to orgánu, jehož je členem, který také odstoupení projedná a jeho funkce končí uplynutím jednoho měsíce od doručení tohoto oznámení, neschválí-li příslušný orgán na žádost odstoupujícího jiný okamžik zániku funkce.

Příslušný orgán musí projednat odstoupení na svém nejbližším zasedání poté, kdy se o odstoupení dověděl, nejdéle však do tří měsíců. Po marném uplynutí této lhůty se odstoupení pokládá za projednané.

Člen představenstva nesmí být současně členem kontrolní komise družstva nebo jinou osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat za družstvo.

Člen představenstva nesmí podnikat v předmětu činnosti družstva, a to ani ve prospěch jiných osob, ani zprostředkovávat obchody družstva pro jiného.

Člen představenstva, nebo kontrolní komise nesmí být členem statutárního orgánu jiné právnické osoby se shodným předmětem činnosti nebo osoby v obdobném postavení, ledaže se jedná o koncern, společenství vlastníků jednotek nebo družstvo, jehož členy jsou pouze jiná družstva.

O těchto okolnostech člen představenstva informuje předem družstvo.

Pokud byli zakladatelé při založení družstva nebo členská schůze v okamžiku zvolení člena představenstva členem představenstva na některou z těchto okolností výslovně upozorněni nebo vznikla-li později a člen představenstva na ni písemně upozornil, má se za to, že tento člen představenstva činnost, které se zákaz týká, zakázanou nemá. To neplatí, vyslovil-li některý ze zakladatelů nebo členská schůze nesouhlas s takovou činností do jednoho měsíce ode dne, kdy byl na okolnosti podle zákona upozorněn.

Z manželů, u nichž se jedná o společné členství, může být do představenstva nebo kontrolní komise zvolen pouze jeden.

### **Čl. 14 Majetek družstva Základní kapitál**

Členský vklad je tvořen součtem základního členského vkladu a dalšího členského vkladu.

Každý člen se podílí na základním kapitálu družstva základním členským vkladem.

Výše základního členského vkladu je pro všechny členy družstva stejná.

O zvýšení základního kapitálu rozhoduje členská schůze dvoutřetinovou většinou hlasů všech členů družstva.

### **Základní členský vklad**

Základní členský vklad činí 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých). Člen družstva je povinen jej uhradit ke dni konání ustavující schůze nebo ke dni, kdy představenstvo rozhodlo o přijetí nového člena.

### **Další členský vklad**

Další členský vklad je podmínkou pro koupi domu a splacení jeho kupní ceny a je hrazen nad rámec základního členského vkladu. Veškeré finanční prostředky dalších členských vkladů se převádějí do "Pořizovacího fondu".

Další členský vklad vyjadřuje podíl člena na kupní ceně domu v přímé úměrnosti k velikosti bytu, jehož je člen nájemcem, k počtu členů družstva a k velikosti jimi užívaných bytů v domě.

Další členský vklad je člen družstva povinen hradit ve splátkách, které budou určeny v souladu s kupní smlouvou uzavřenou s Hl. městem Prahou - Městskou částí Praha 8 (dále jen kupní smlouva), a dle stanoveného splátkového kalendáře.

### **Další majetková účast**

Další majetkovou účast např. na úhradu ztráty je člen povinen zaplatit, na základě rozhodnutí členské schůze. Uhrazovací povinnost člena nemůže však přesáhnout trojnásobek členského vkladu.

Nepeněžitě vklady stanovy vylučují.

### **Majetkové vypořádání**

Při zániku členství, které na nikoho nepřešlo za trvání družstva, má dosavadní člen nárok na vypořádací podíl.

Příspěvek na založení družstva 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), který byl uhrazen zakládajícím členem při vstupu do družstva, se nevrací.

Vypořádací podíl se určí poměrem splaceného členského vkladu dosavadního člena násobeného počtem ukončených roků jeho členství k souhrnu splacených členských vkladů všech členů násobených ukončenými roky jejich členství. Tento poměr se vynásobí výší vlastního kapitálu družstva.

Pro určení vypořádacího podílu je rozhodný stav vlastního kapitálu družstva podle účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.

Při určování výše vypořádacího podílu se nepřihlíží ke kapitálu, který je v nedělitelném fondu a ve fondu základního kapitálu. Rovněž se nepřihlíží k vkladům členů s kratším než ročním členstvím přede dnem, k němuž se roční účetní závěrka sestavuje.

Nárok na vypořádací podíl je splatný uplynutím šesti měsíců od schválení účetní závěrky za rok, v němž členství zaniklo.

Vypořádací podíl se uhrazuje v penězích. Družstvo sníží vypořádací podíl o hodnotu všech svých pohledávek vůči bývalému členovi.

Nárok na vypořádací podíl nevzniká při převodu práv a povinností spojených s členstvím ani při výměně bytu. V těchto případech si účastníci převodu nebo výměny vzájemné nároky vypořádají mezi sebou přímo bez účasti družstva. -

Vypořádací podíl vyloučeného člena je splatný ve lhůtě 1 roku poté, kdy byla nebo mohla být zjištěna jeho výše, nebo kdy nabylo právní moci rozhodnutí soudu, kterým bylo řízení ve věci určení neplatnosti rozhodnutí o vyloučení skončeno, nebo jestliže byl zrušen konkurs na majetek člena, jeho členství v družstvu se obnovuje; to neplatí, jestliže byl konkurs zrušen po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek dlužníka je zcela nepostačující.

Jestliže byl pravomocně zastaven výkon rozhodnutí nebo exekuce postižením družstevního podílu, členství povinného v družstvu se obnovuje.

Ten, kdo přijal vyplacený vypořádací podíl povinného, vrátí do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí soudu o zastavení výkonu rozhodnutí nebo exekuce vyplacený vypořádací podíl povinného družstvu.

## **Čl. 15**

### **Hospodaření družstva**

#### **Zásady hospodaření**

Družstvo hospodaří samostatně a na vlastní účet a vytváří dle rozhodnutí členské schůze fondy potřebné ke své činnosti. Vytváření fondů a vedení účetnictví musí být v souladu s příslušnými platnými, obecně závaznými právními předpisy.

Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.

Souhlas podle předchozího odstavce musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

#### **Odpovědnost za hospodaření**

Družstvo ručí za svoji činnost a svoje závazky celým svým majetkem.

Družstvo neručí za závazky jiných právnických nebo fyzických osob, pokud by na základě rozhodnutí členské schůze takovou záruku smluvně nepřevzalo.

#### **Úhrada nákladů**

Družstvo hradí náklady a výdaje své činnosti z příjmů získaných z pronájmu bytů, nebytových prostor, z příspěvků členů, ze svých fondů, popř. jiných zdrojů.

Veškeré platby spojené s koupí domu, užíváním bytu nebo nebytových prostor, platby spojené s užíváním bytu či nebytových prostor, jejichž je plátcem družstvo, platby do jednotlivých fondů družstva atd., je každý příslušný plátce povinen platit do 20. dne běžného měsíce nejlépe bezhotovostní platbou na účet družstva.

## **Čl. 16** **Účetnictví** **Účetní uzávěrka**

Roční účetní uzávěrku i mimořádné účetní uzávěrky zabezpečuje představenstvo, kontroluje kontrolní komise a schvaluje členská schůze.

### **Způsob využití zisku a úhrada ztráty**

O způsobu úhrady ztráty rozhoduje členská schůze dvoutřetinovou většinou hlasů přítomných členů. Zisk družstva netvoří přeplatky za poskytované služby jednotlivých odběratelů a plátců těchto služeb.

## **Čl. 17** **Fondy družstva**

Družstvo zřizuje tyto fondy:

- fond základního kapitálu,
- nedělitelný fond,
- pořizovací fond
- provozní fond
- fond oprav

Družstvo může, na základě rozhodnutí členské schůze, zřídit další fondy.

### **Fond základního kapitálu**

Fond základního kapitálu tvoří souhrn všech základních členských vkladů, které členové splatili. Základní kapitál činí 50.000,- Kč.

Základní kapitál se eviduje podle jednotlivých členů.

### **Nedělitelný fond**

Družstvo zřizuje při svém vzniku nedělitelný fond ve výši 10% zapisovaného základního kapitálu. Tento fond družstvo doplňuje nejméně o 10% ročního čistého zisku, a to až do doby, než výše nedělitelného fondu dosáhne částky rovnající se polovině zapisovaného základního kapitálu družstva.

Prostředky nedělitelného fondu lze využít na úhradu ztráty družstva, k opatřením, která mají překonat nepříznivý průběh hospodaření nezaviněný družstvem, nebo na převod do fondu rezerv.

Nedělitelný fond se nesmí použít za trvání družstva k rozdělení mezi členy.

### **Pořizovací fond**

Pořizovací fond slouží výhradně k zaplacení kupní ceny domu formou stanovených pravidelných splátek. Fond se tvoří z dalších členských vkladů.

### **Provozní fond**

Fond je tvořen z pravidelných, měsíčních úhrad placených členy družstva, nájemci družstevního bytu (nečleny), nájemci nebytových prostor nebo jinými uživateli majetku družstva.

Prostředky fondu se užívají k úhradě nákladů spojených s provozem, užíváním domu, bytů, společných a nebytových prostor, jejich zařízení a vybavení příp. na úhradu správních a jiných nákladů spojených s činností družstva.

Prostředky fondu se evidují podle jednotlivých plátců a vyúčtovávají se ročně podle skutečného nebo rozpočítaného odběru služeb.

### **Fond oprav**

Fond je tvořen z pravidelných, měsíčních úhrad placených členy družstva, nájemci družstevního bytu (nečleny), nájemci nebytových prostor nebo jinými uživateli majetku družstva. O výši rozhoduje členská schůze dvoutřetinovou většinou hlasů přítomných členů.

Fond oprav slouží k úhradě nákladů spojených s údržbou a opravami domu, společných prostor, společných zařízení a vybavení, včetně prodloužení životnosti domu a jeho modernizací. Nevyčerpané prostředky fondu se převádí do dalšího účetního období.

### **Omezení hospodaření bytového družstva**

Zisk bytového družstva může být použit pouze k uspokojování bytových potřeb členů a k dalšímu rozvoji bytového družstva.

Bytové družstvo nesmí zastavit nebo jinak zatížit družstevní byty, nebo budovy s družstevními byty nebo pozemky jimi zastavěné a s nimi věcně související, ledaže s tím předem udělí svůj souhlas alespoň dvě třetiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci těchto družstevních bytů.

Souhlas podle předchozího odstavce musí mít písemnou formu s úředně ověřeným podpisem. Udělený souhlas je závazný i pro právního nástupce osoby, která jej udělila.

## **Čl. 18**

### **Zrušení a likvidace družstva**

Družstvo zaniká výmazem z obchodního rejstříku.

Družstvo se zrušuje:

- usnesením členské schůze,
- zrušením konkurzu po splnění rozvrhového usnesení nebo zrušením konkurzu z důvodu, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkurzu anebo zamítnutím návrhu na prohlášení konkurzu pro nedostatek majetku,
- rozhodnutím soudu.

Rozhodnutí členské schůze o zrušení se osvědčuje notářským zápisem.

Usnesení členské schůze o sloučení, splynutí nebo rozdělení družstva musí obsahovat určení právního nástupce a vymezení jmění, které na něj přechází.

Při rozdělení družstva rozhodne členská schůze o rozdělení jmění družstva.

Člen, který nesouhlasí s převodem svých členských práv a povinností na právního nástupce družstva, může z družstva vystoupit ke dni, kdy k tomuto převodu má dojít, jestliže to oznámí představenstvu do jednoho týdne po usnesení členské schůze.

Nárok na vypořádací podíl je právní nástupce družstva povinen uhradit členu, který z družstva vystoupil, do jednoho měsíce ode dne, kdy na něj přešlo jmění družstva.

## Čl. 19

### Ustanovení společná a závěrečná

Družstvo si vyhrazuje právo zakotvit ve všech nájemních i jiných smlouvách ustanovení hájící zájmy družstva. Tato ustanovení nesmí být v rozporu s právním řádem České republiky.

Stavební úpravy většího rozsahu jako např. odstranění části nebo celé nenosné příčky, podléhají schválení představenstva při splnění veškerých podmínek stanovenými příslušnými platnými, obecně závaznými právními předpisy (např. stavební zákon).

Veškerá oznámení, podněty, návrhy či žádosti apod. se vždy podávají písemně do kanceláře družstva, nebo elektronicky emailem na adresu družstva.

Užívají-li jiné právní předpisy pojem "členský podíl", rozumí se tím podle povahy věci "družstevní podíl" nebo "členský vklad".

Užívají-li jiné právní předpisy pojem "převod členských práv a povinností" nebo "převod členství", rozumí se tím "převod družstevního podílu".

Užívají-li jiné právní předpisy pojem "přechod členských práv a povinností" nebo "přechod členství" anebo "přechod členského podílu", rozumí se tím "přechod družstevního podílu".

Užívají-li jiné právní předpisy pojem "pronajímatel", rozumí se tím družstvo.

Užívají-li stanovy pojem právnická osoba, rozumí se tím Bytové družstvo Akát.

V případech, které nejsou řešeny těmito stanovami, se postupuje podle ustanovení příslušných platných, obecně závazných právních předpisů, zejména zákona o obchodních korporacích 90/2012 Sb. a nového občanského zákoníku (89/2012 Sb.).

Družstvo se tímto podřizuje zákonu o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb., jako celku.

Úplné znění platné od 1/1/2022.



